

WOHNBAUVORHABEN KARTLOW



UMWELTRELEVANZ UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner
Dorfstraße 6
18211 Rabenhorst

Stand: 10.04.2017

Inhalt

1. Anlass und Aufgabe.....	3
2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
3. Übergeordnete Planung und Informationen	4
4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung.....	7
5. Kompensationsmaßnahme	10
6. Eingriffsbilanz.....	11

1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Neuburg im Landkreis Nordwestmecklenburg plant in der Ortschaft Kartlow das Flurstück Nr. 130/6 durch Satzungsänderung für ein zukünftiges Wohnbauvorhaben freizugeben.

Da für dieses Vorhaben kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zu prüfen, ob umweltrelevante Schutzgüter von der Vorhabenumsetzung betroffen sind.

In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, inwieweit das Vorhaben einen kompensationspflichtigen Eingriff generiert.

2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in der Gemeinde Neuburg nordöstlich von Wismar in der Ortslagen Kartlow.

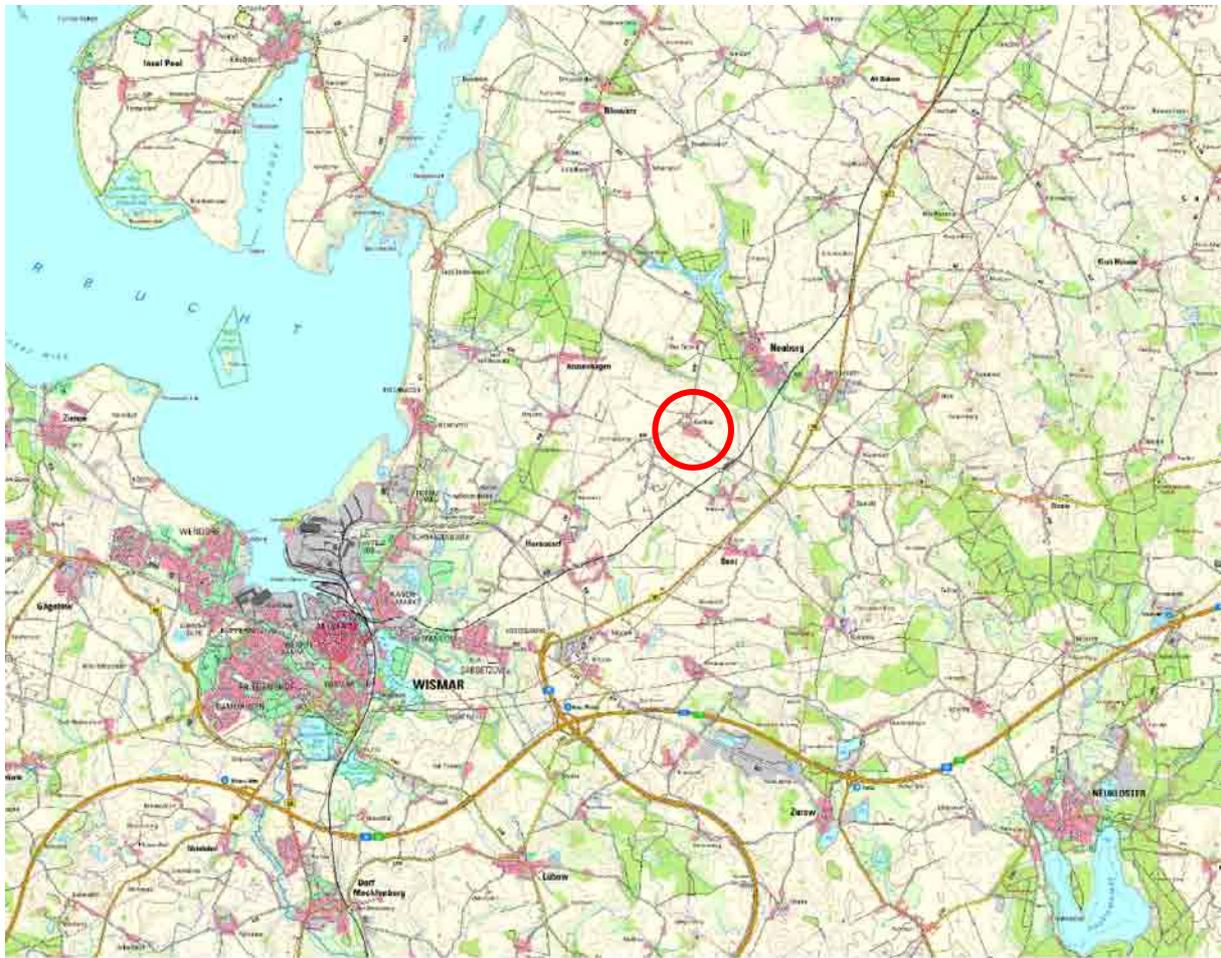


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (roter Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

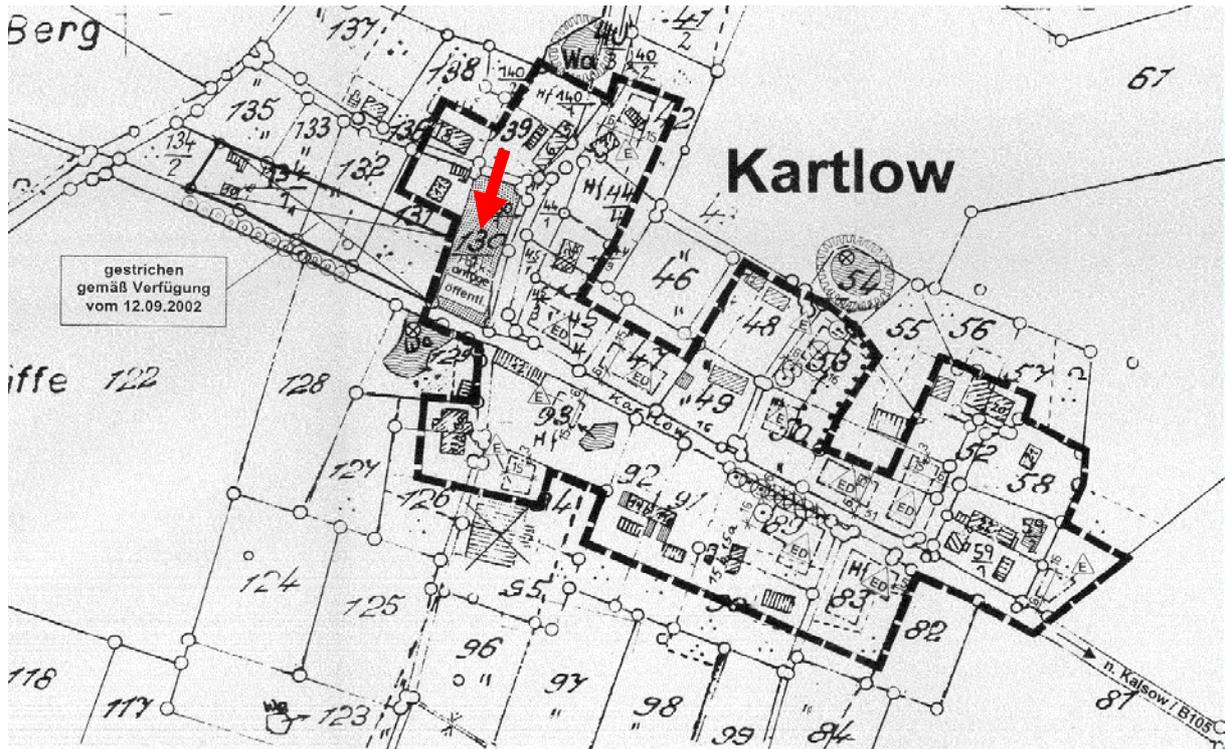


Abbildung 2: Satzung der Ortslage Kartlow mit Kennzeichnung des Flst. 130/6 (Pfeil).

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich in der Ortschaft Kartlow. Für das Flurstück 130/6 war gem. Satzung eine Nutzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die Fläche soll zukünftig durch eine Satzungsänderung als Wohnfläche dienen. Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von 2018 m², hiervon werden 875 m² (25 m x 35 m) für die künftige Bebauung beansprucht.

Der Bereich wird nach aktueller Erfassung vom 19.10.2016 dem Biotoptyp „Nutzgarten“ mit Beweidung (Schafe) zugeordnet. Es befinden sich neun Obstbäume sowie eine Winterlinde und eine Stieleiche im Vorhabenbereich.

3. Übergeordnete Planung und Informationen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2010



Abbildung 3: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2010, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

Laut RREP Westmecklenburg liegt das Vorhabengebiet nordwestlich der Bundesstraße 105, einer regionalen Infrastruktur, sowie an der regionalen Bahnstrecke Rostock - Wismar. Die Umgebung des Planbereiches liegt in einem Vorbehaltsbereich der Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

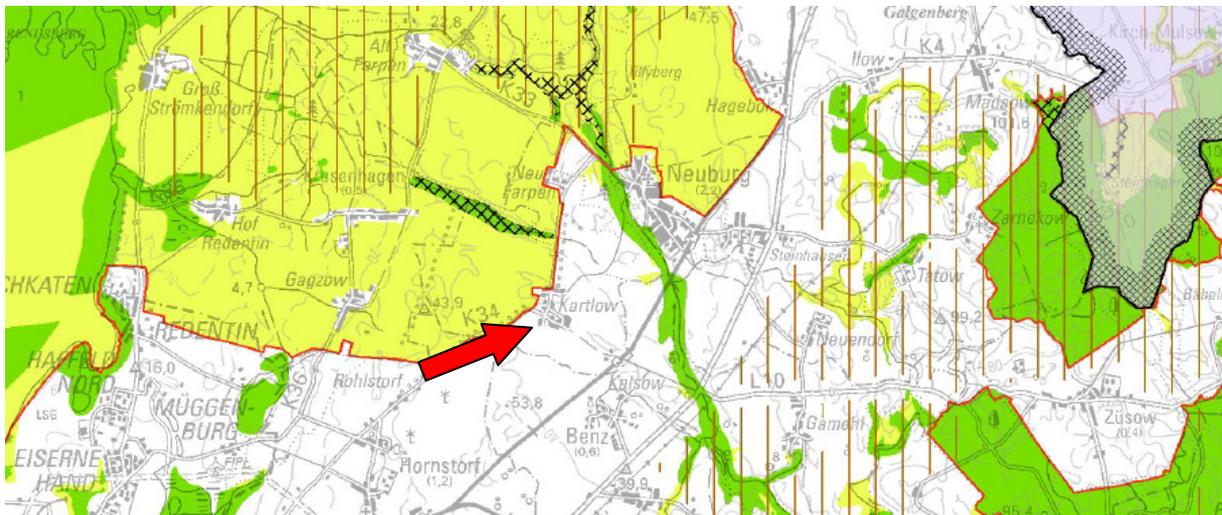


Abbildung 4: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GLRP Westmecklenburg 2008.

Nordwestlich der Ortschaft Kartlow befinden sich Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und dem Biotopverbund, in Abbildung 4 gelb dargestellt. Der Vorhabenbereich selbst ist jedoch schraffurlos.



Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GLRP Westmecklenburg 2008.

In der Umgebung des Vorhabenbereiches sind mehrere Maßnahmen an Fließgewässern verzeichnet, zudem sind Rastbereiche zur Sicherung der Rastfunktion im Norden und Süden der Siedlung Kartlow zu erhalten. Die Umgebung der Siedlung Kartlow ist gekennzeichnet mit einer Schraffur für Maßnahmen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft.

Der Vorhabenbereich selbst ist ausgespart von Schraffuren und somit auch nicht Teil von geplanten Maßnahmen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen. Eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Umfeld ist mit der Umsetzung des Planvorhabens aufgrund der ausreichenden Entfernung und der zwischen beiden Flächen verlaufenden Verkehrsstraße ausgeschlossen.

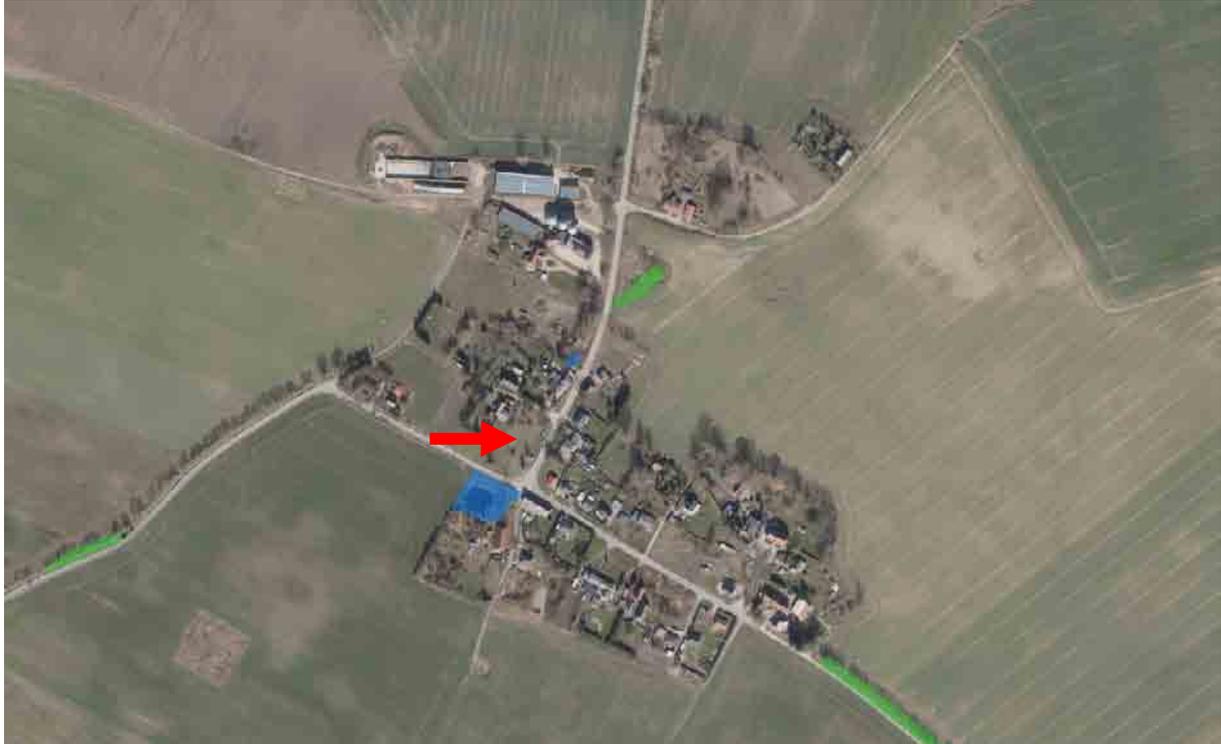


Abbildung 6: Vorhabenbereich (Pfeil) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

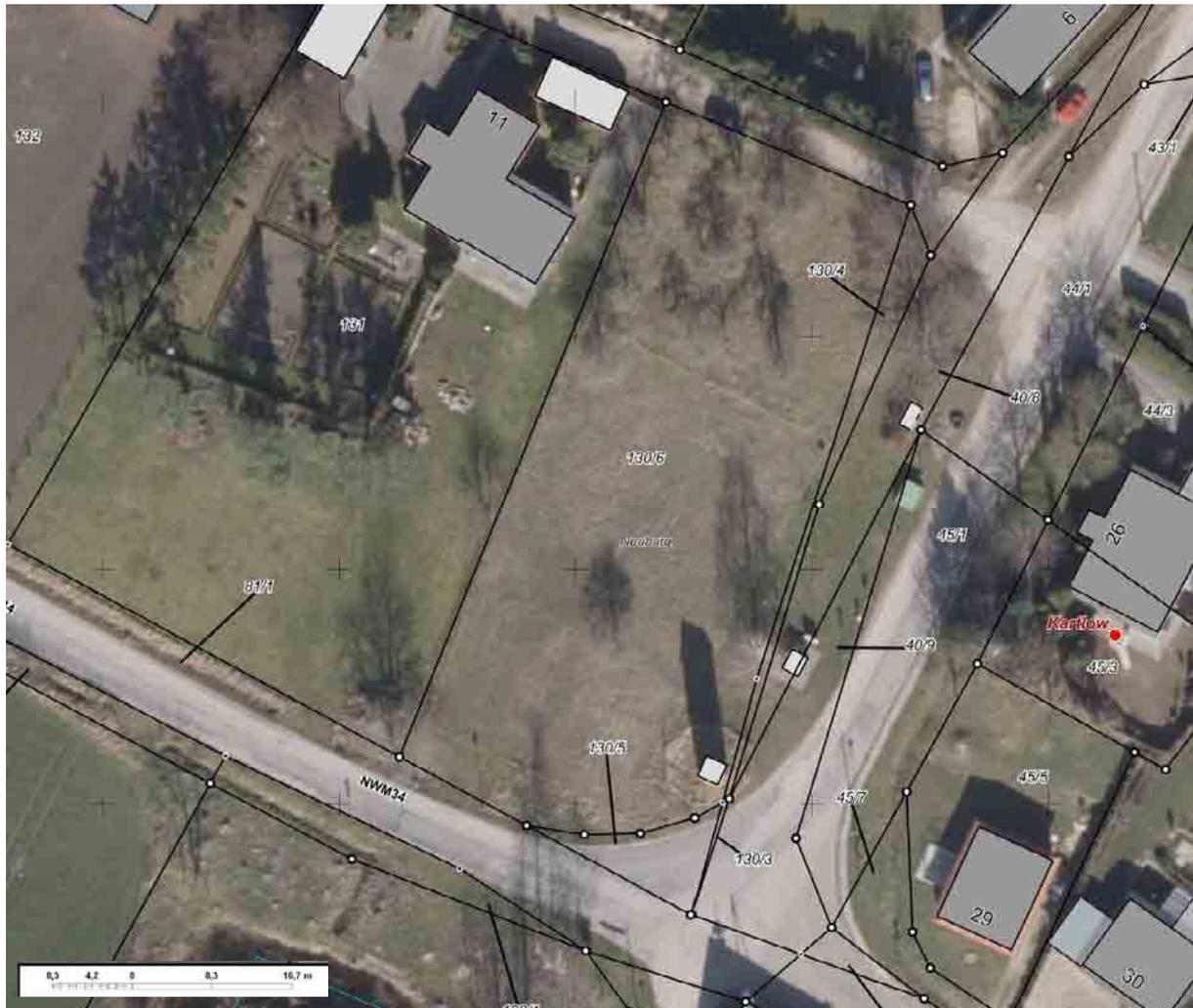


Abbildung 7: Luftbild, rot=Planfläche, Kartenportal Umwelt M-V 2016.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung von Nutzgarten in Bauland ergeben sich vorhabenbezogene, erhebliche und somit kompensationspflichtige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Insgesamt beträgt die Vorhabenfläche 875 m². Laut Planung anzusetzen ist eine Grundflächenzahl von 0,3. Eine 50%-ige Überschreitung dessen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Daraus ergibt sich eine bebaubare Realfläche von max. ca. 262,5 m². Diese ist im Norden des Flurstücks lokalisiert. Hier prägen Obstbäume mittleren Alters (7x Apfel, 1x Pflaume, 1x Birne) sowie ein als Schafstall genutztes Nebengebäude die Fläche. Die im Nordosten befindlichen, älteren Großbäume (1x Winterlinde, 1x Stieleiche) bleiben vom Vorhaben unberührt; die Stieleiche liegt im Übrigen außerhalb des Flurstücks 130/6.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Betroffen ist ausschließlich der Biotoptyp Nutzgarten (PGN). Dieser Biotoptyp weist gem. Anlage 9 HZE M-V keine Wertstufe in den Kategorien Re-

generationsfähigkeit und Rote Liste Biotoptyp der BRD auf und wird demzufolge mit 0 eingestuft. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle 1) möglich.



Abbildung 8: Zustand des Ausgangsbioptyps Nutzgarten am 19.10.2016. Die vorgesehene Bebauung beansprucht die von Obstbäumen und einem als Schafstall genutzten Nebengebäude geprägte Teilfläche im Bildhintergrund.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Die Kompensationswertzahl wird auf 0,9 festgesetzt (Spanne 0-0,9), da der Nutzgarten extensiv per Schafbeweidung bewirtschaftet wird und einen mittelalten Obstbaumbestand aufweist.

Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5.

Gemäß Anlage 10 Tabelle 4 wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen ≤ 50 m (Straße, Wohnbebauung) beträgt.

Die nicht versiegelbaren Freiflächen werden weiterhin als Nutz- und Ziergarten genutzt, insofern ergibt sich vorhabenbedingt auf der Restfläche keine Änderung des Status Quo im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertstufe	Kompensationswert zahl	Versiegelung	Freiraumbeeinträchtigungs grad	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
PGN	262,5	0	0,9	0,5	0,75	564
Gesamt FÄQ in m²:						564

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Für den von der festsetzungsgemäß zulässigen Bebauung ausgehenden Eingriff ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 564 m² FÄQ.

Für die Umsetzung des gesamten dargestellten Vorhabens ergibt sich somit ein Gesamtbedarf von 564 m² FÄQ.

5. Kompensationsmaßnahme

Der Umfang des Kompensationsäquivalentes von 564 m² wird über eine Vegetationsmaßnahme, in diesem Fall die Pflanzung von 11 Obstbäumen im südlichen Bereich des Grundstücks kompensiert werden.

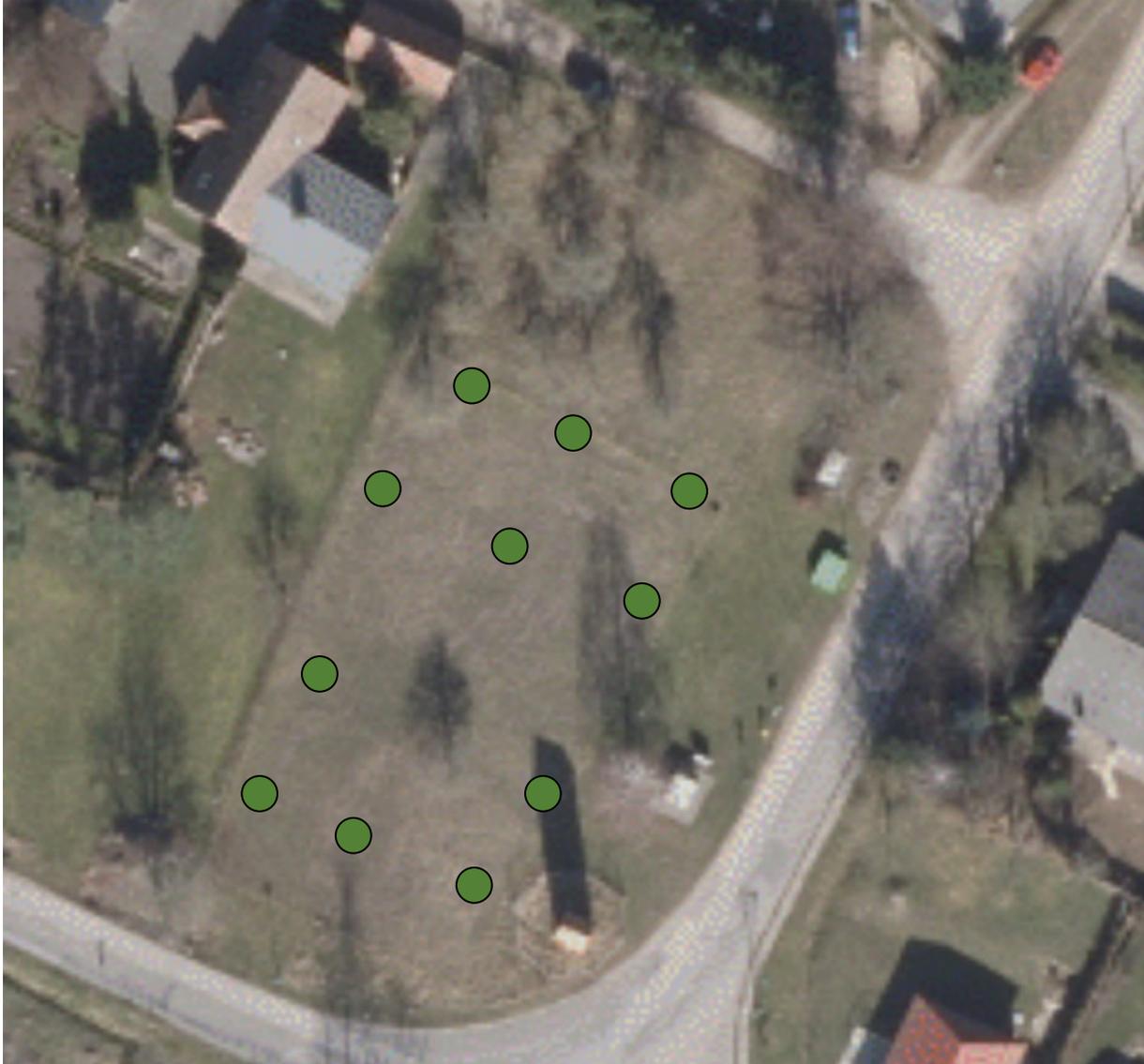


Abbildung 9: Luftbild mit geplanten Anpflanzungen von 11 Obstbäumen. Quelle: Luftbild Umweltportal M-V 2016

Die Maßnahme selbst ist gem. Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmentyp I „Vegetationsmaßnahme“ (Anpflanzung von Einzelbäumen) angesichts der markanten optischen Wirkung der Pflanzung in siedlungsgeschichtlich korrekter Lage mit einer Wertstufe von 2 zuzuordnen. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt, die Kompensationswertzahl mit 2,5.

Demzufolge wird unter Berücksichtigung von Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V die Spanne für die Kompensationswertzahl mit 2-3,5 angesetzt. Für die Berechnung des Kompensationswertes wird ein Wert von 2,5 als Kompensationswertzahl angesetzt.

Für die Maßnahme ergibt sich somit folgender Kompensationswert (FÄQ):

Fläche x Kompensationswertzahl = Flächenäquivalent der Maßnahme

$$25 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 11 = 687,5 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$$

6. Eingriffsbilanz

Das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Umwandlung von Grünland in Bauland ist mit folgendem unvermeidbaren Eingriff und Kompensationsbedarf verbunden:

- **FÄQ_{Eingriff} Lebensräume und Flora:** **564 m²**
- Zur Kompensation des Eingriffs sind auf der Fläche vorgesehen:
- **FÄQ_{Maßnahme} Anpflanzung von 11 Einzelbäumen:** **687,5 m²**

Mit der Realisierung der o.g. Maßnahme ist der Eingriff vollständig kompensierbar.
--